

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

28.06.2022

GUTACHTEN **über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 001/22



Objekt: 16 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Bredowstraße 2, 45359 Essen,
Gemarkung Essen, Flur 22, Flurstück 357 verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 19** des Aufteilungsplanes, Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss
Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 6640
Verkehrswert: **31.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 26.04.2022

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	14
2.1 Fotoreportage	14
2.2 Ausführung und Ausstattung	20
2.3 Massen und Flächen	25
3. Verkehrswertermittlung	26
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.2.1 Bodenrichtwert	28
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 19	36
3.4 Vergleichswertermittlung	38
3.4.1 Immobilienrichtwert	41
3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 19	42
3.5 Verkehrswert	43
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 19	43

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundriss, Schnitt, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 16.03.2021, Geschäftsnr. 183 K 001/22:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 6640

Lfd. Nr. 1 BV: 16 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 22, Flurstück 357, Gebäude- und Freifläche, Bredowstraße 2, Größe: 5,26 a, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 19 des Aufteilungsplanes,

Eigentümer:

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstraße 94, 45478 Mülheim / Ruhr, eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen vom 30.03.2022.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 25.04.2022.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 25.03.2022.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.05.2022.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Essen, Blatt 6640 vom 31.01.2022.
 - 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.8 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 246/1994 vom 09.09.1994, einschließlich Aufteilungspläne.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2022.
 - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.11 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
 - 1.12 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.13 Teilungserklärung 184/1989 vom 28.10.1989 und Aufteilungsplan.
2. Eigentümer:

3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die

4. Durchgeführter Ortstermine:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 26.04.2022:
Teilnehmer:
Herr _____, Hausmeister und Miteigentümer einer anderen Wohnung,
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige,
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten, das Treppenhaus sowie die Kellerräume besichtigt werden. Der Mieter war nicht anwesend, so dass ein zweiter Termin angesetzt wurde zur Innenbesichtigung der Wohnung.
 - 4.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 16.05.2022:
Teilnehmer:
Herr _____, Mieter der zu bewertenden Wohnung,
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
Es konnte an dem Ortstermin die zu bewertende Wohnung besichtigt werden.
 - 4.3 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:
Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der ersten Ortsbesichtigung, 26.04.2022 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

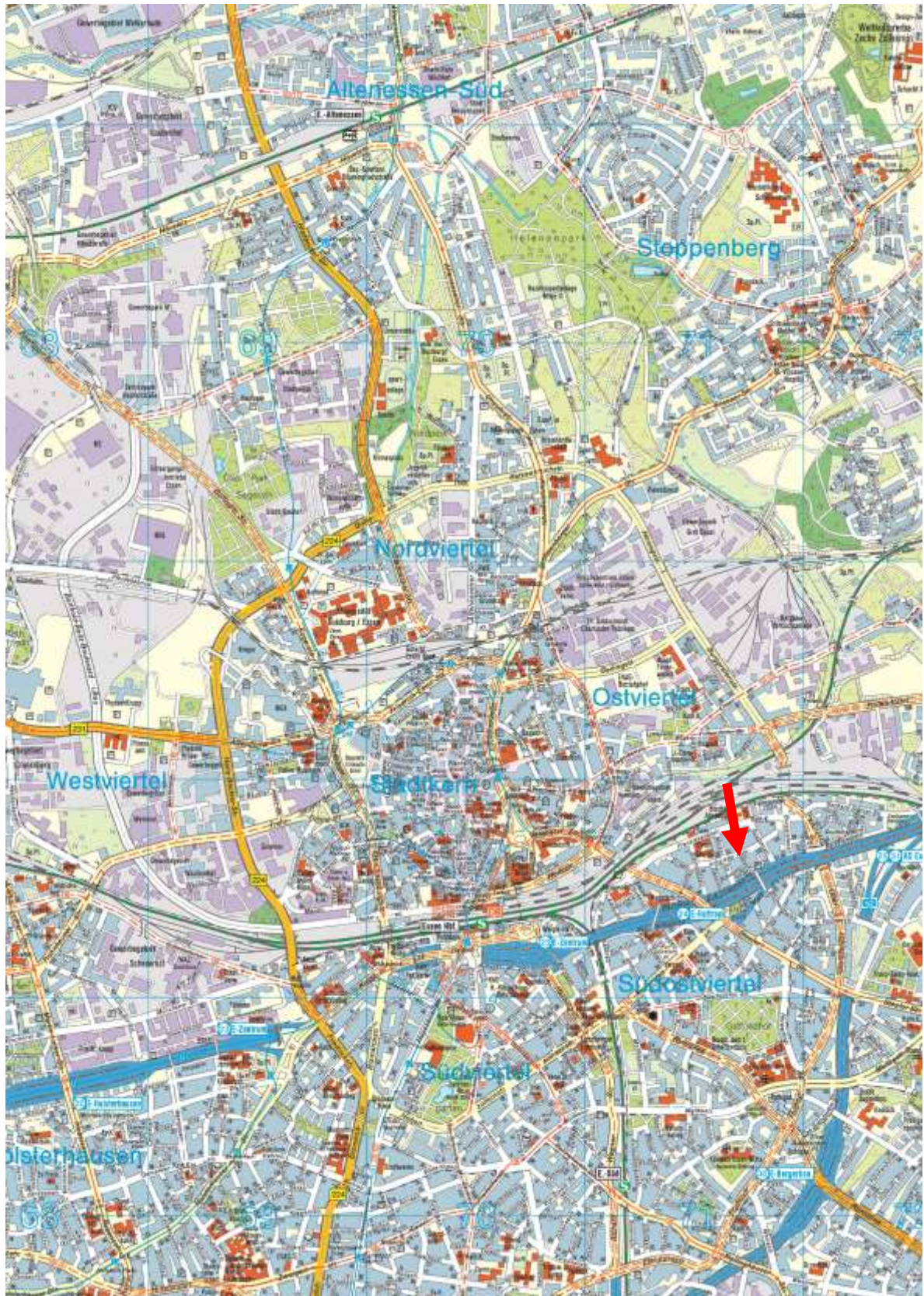
Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:	<p>Essen - Ostviertel.</p> <p>Das mit rund 6.700 Einwohnern zu den kleineren Stadtteilen gehörende Ostviertel fügt sich unmittelbar an den östlichen Stadtkern an. Unweit des Hauptbahnhofs und der zentralen Haltestelle Porscheplatz gelegen, ist es insgesamt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Drei Buslinien verbinden das Ostviertel mit dem Stadtzentrum.</p> <p>Neben aktiv genutzten Arealen finden sich große Industriebrachen, einige Leerstände, aber insgesamt nur wenige Grünflächen.</p> <p>Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern von Essen und zum Hauptbahnhof beträgt ca. 1.500 m. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Süden in ca. 450 m Entfernung an der Auffahrt Essen-Huttrop zur A 40.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94).</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 600 m auf der Steeler Straße.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise.</p> <p>Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein drei- bis viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Eckhaus einer geschlossenen Bebauung.</p>
Immissionen:	<p>Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ca. 130 m Luftlinie zur A40, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.</p> <p>Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer geringen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des</p>

Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) (siehe folgende Lärmschutzkarte). Hiervon ist nur die Vorderfront betroffen.



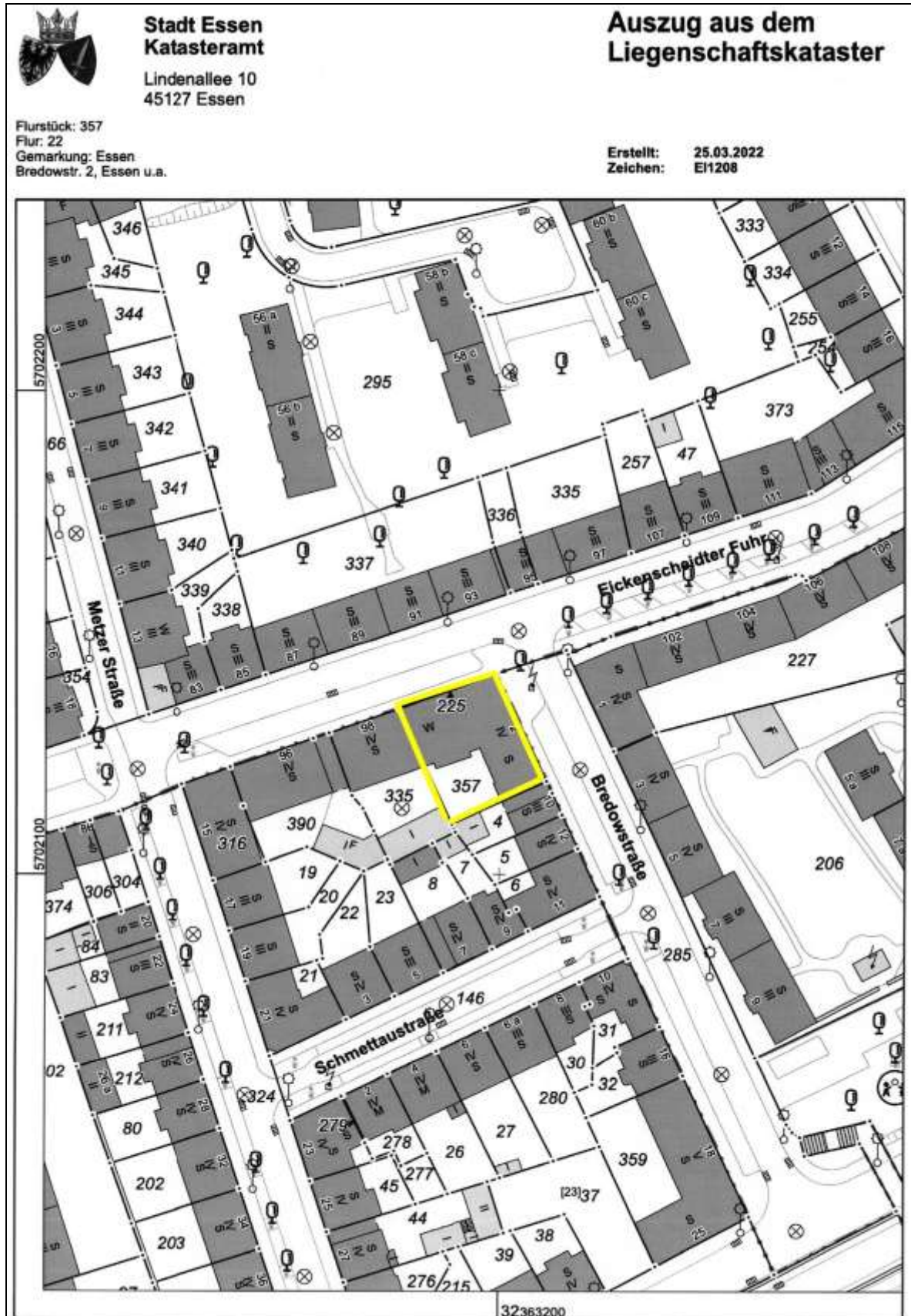
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Ostviertel eingefügt.



Lizenz Nr.: 73/2007, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 357, eingefügt:



Flurstück 357:

Straßenfront:	Ca. 24,5 m zur <i>Bredowstraße</i> , ca. 21 m zur Straße <i>Eickenscheidter Fuhr</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 24,5 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 21,5 m.
Grundstücksgröße:	526 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Bredowstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Bredowstraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks und halbseitig auf dem Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur Straße <i>Bredowstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen nicht vor.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um ein drei- bis viergeschossiges Mehrfamilienhaus als Eckhaus einer geschlossenen Bebauung. Das Wohngebäude ist direkt an dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet worden. Links und rechts des Gebäudes schließen sich gleichartige Gebäude an. An der linken Grundstücksgrenze befindet sich eine

überbaute Einfahrt in die Tiefgarage und dem Innenhof. Der Innenhof wurde nach Aussage des Hausmeisters aufgrund der niedrigen Fenster der Wohnungen und damit fehlender Privatsphäre für den Pkw Verkehr gesperrt. Zu den Nachbargrundstücken sind ca. 2 m hohe Mauern mit Abdeckungen errichtet worden.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Essen Blatt 6640:

Laufende Nummer der Grundstücke	Reihfolge Nummer der Grundstücke	Bestandteil der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Bemerkung (Verweissungssitz)	Flur	Parzell	Liegen, abgetrennt	Wiederkehr und Lage	ha	a
1	16	1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstücke						
		Essen	22	357	Gebäude- und Freifläche, Brackwair. 2		5	26
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 19 des Aufteilungsplanes, das Miteigentum ist durch die Eintragung der zu dem anderen Miteigentumsanteile gehörenden Sondereigentumsrechte - Essen Blatt 5622 bis Blatt 6670, dieses Blatt ausgenommen - beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich zur Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie bei Veräußerung infolge Ausübung eines Rücktrittsrechts oder Wiederkaufsrechts, wenn diese Rechte in einem wirksamen Veräußerungsvertrag vorbehalten ist, zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, zur Veräußerung durch den jetzigen Eigentümer. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 29. Oktober/28. November 1989 Bezug genommen. eingetragen am 18. Dezember 1989.</p>								

In **Abteilung II** des Grundbuches von Essen Blatt 6640 besteht, abgesehen von der Eintragung der Zwangsversteigerung, keine weitere Eintragung.

Anmerkung Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 357 mit insgesamt 37 Wohnungseigentumen und 12 Teileigentume (Tiefgarageneinstellplätze) wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstückes keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hercules“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Flurstück 357: Baureifes Land.

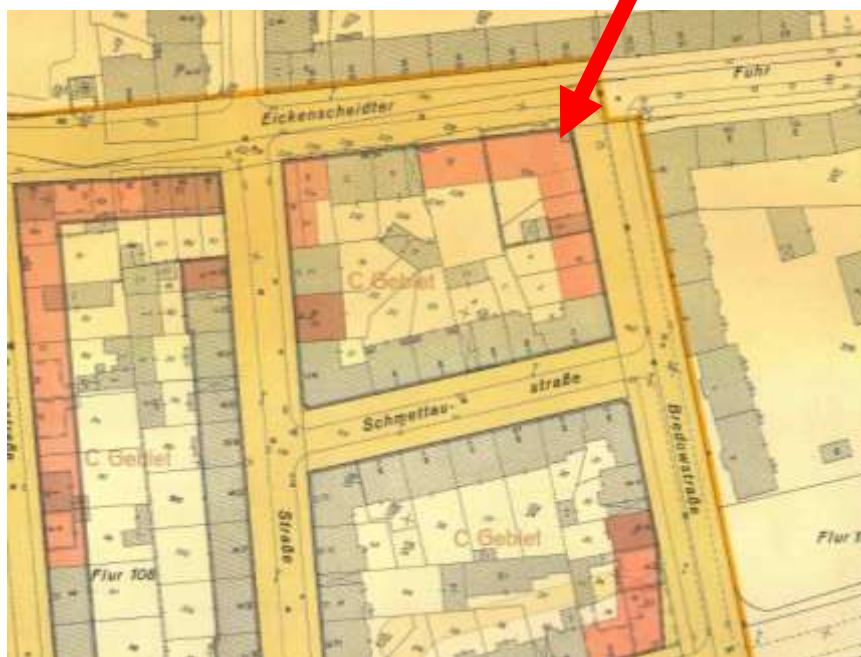
Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 31.07.1960 in Kraft getretenen Durchführungsplan Nr. 159 „Ruhrschnellweg Teilstück: Freiheit – Kaiserhofbrücke (Blockbinnenstraßen am Wasserturm), II. Ergänzung zu Nr. 141“

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- Geschossigkeit
- C Gebiet
- Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Drei- bis viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarageneinstellplätzen in geschlossener Bebauung, vollunterkellert.
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 19 im 2. Obergeschoss.

Baujahr: 1967.

Bauschein Nr. 63-2-10225/66 vom 21.02.1967 mit Nachtragsbauscheinen.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer großen Wohneinheit (Hausmeisterwohnung) erfolgte ca. in 1984, Bauschein Nr. 63-21-05585/83 vom 29.11.1983.

Der Umbau der ehemaligen Büros im EG zu Kleinwohnungen erfolgte ca. in 1984, Bauschein Nr. 63-21-06657/83 vom 17.01.1984.

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte in 1989, Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Essen vom 20.10.1989, AZ 63-21-06082/89.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade des Hauses Nr. 2. Die zu bewertende Wohnung Nr. 19 ist zum Innenhof ausgerichtet und befindet sich im 2. OG. Die Vorderfassaden sind verklinkert. Der linke Gebäudeteil ist dreigeschossig, der rechte Teil viergeschossig ausgeführt. Das Dach hat eine Zementpfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre sind aus Zink.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick auf die linke Fassade (Bredowstraße). Über dem Hauseingang wurde ein Erker errichtet. An der linken Seite führt eine Einfahrt in die Tiefgarage im Keller und zum Innenhof. Die Fensteranlagen sind bodenständig ausgeführt mit feststehendem Brüstungsteil aus Kunststoff.

**Bild 03****Übersichtsbild**

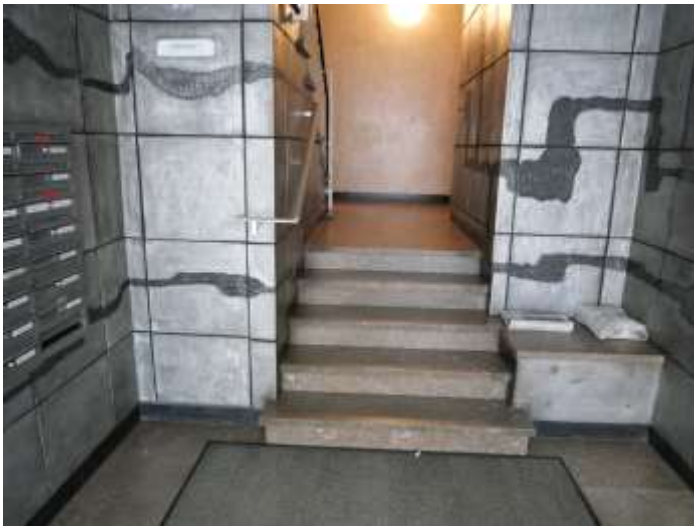
Blick auf den Innenhof. Er ist zu den Nachbargrundstücken durch eine verputzte und eine unverputzte Mauer mit Abdeckung eingefriedet. Die Höhe beträgt ca. 2 m. Unter dem Innenhof befindet sich ein Teil der Tiefgarage. Der Bodenbelag hat eine Asphaltdecke mit Bodenabläufen. Der Zugang wurde gesperrt, er wird nicht genutzt.

**Bild 04****Übersichtsbild**

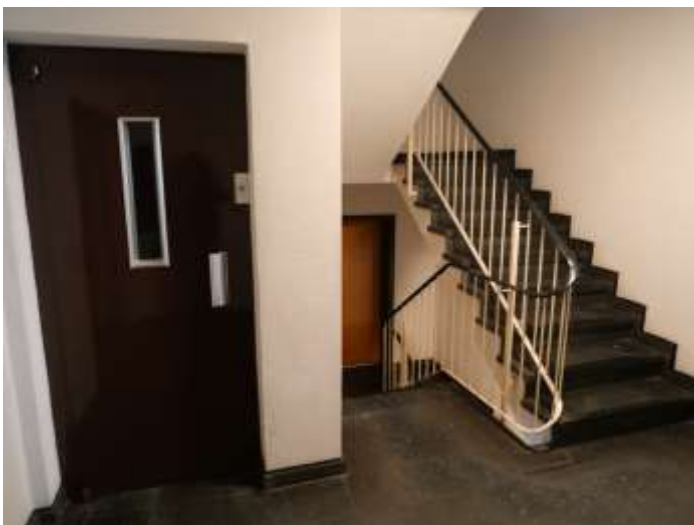
Blick auf die rechte Rückfassade. Sie ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und zeigt Verfleckungen. An den Ecken der Fensterbänke zeigen sich Laufspuren. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und stammen aus den 80iger Jahren.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang. Die Faschen sind mit Natursteinplatten verkleidet. Die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit verglastem Element. Links und rechts sind feststehende Seitenelemente aus Aluminium mit Verglasung angeordnet.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick von der Hauseingangstür in den Eingangsbereich. Die Wände sind mit Aluminiumplatten verkleidet. Links befindet sich die integrierte Briefkastenanlage. Auf dem Boden sind Natursteinplatten verlegt. Über 5 Stufen gelangt man in das dahinter gelegene Treppenhaus.

**Bild 07****Übersichtsbild**

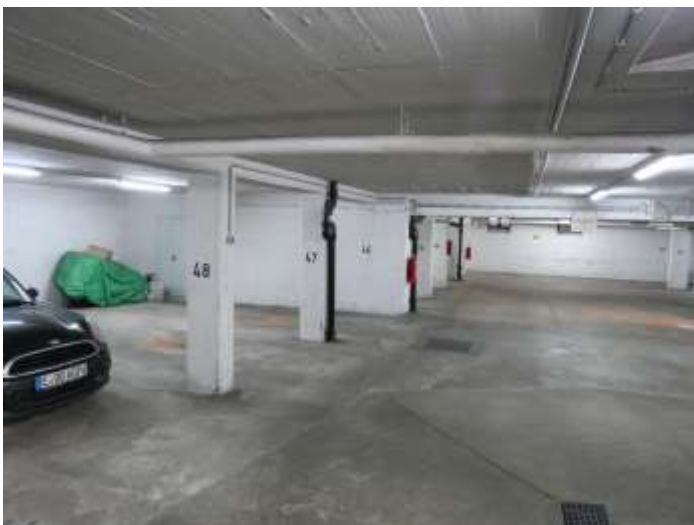
Blick in das Treppenhaus. Links sieht man den Aufzug, rechts die zweiläufige massive Treppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf. Auf dem Boden sind Natursteinplatten verlegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

**Bild 08****Keller**

Blick in die Waschküche. Auf einem gefliesten Sockel befinden sich eine Waschmaschine und ein Trockner, die über Kostenbeitrag genutzt werden können. Die Wände sind ca. 1,5 m hoch gefliest, ebenso der Boden. Stahlkellerfenster dienen der Belichtung und Belüftung.

**Bild 09****Tiefgarage**

Blick in die Abfahrt zur Tiefgarage. Oben sieht man die elektrisch absenkbare Stahlrampe, über die man den Innenhof erschließt.

**Bild 10****Tiefgarage**

Blick in die Tiefgarage. Hier sind 12 Einstellplätze vorhanden, die als Teileigentum ausgewiesen sind. Die Wände sind aus Stahlbeton. Auf dem Boden ist ein Betonboden mit Abläufen vorhanden.



Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 11**2. OG**

Blick auf die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung Nr. 19. Die Tür ist aus Holz in einer Holzarge und hat einen Spion. Der Flur hat einen PVC Bodenbelag und verputzte Wände.

Bild 12**WE Nr. 19**

Blick in den Flur der zu bewertenden Wohnung. Links sieht man die Wohnungseingangstür. Geradeaus befindet sich die Abstellkammer, rechts daneben der Zugang zum Bad. Die Türen sind aus Holz in Holzarge. Auf dem Boden ist Stäbchenparkett verlegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Bild 13**WE Nr. 19**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Waschbecken, WC-Körper und kurzer Badewanne. Die Wände sind ca. 2 m hoch gefliest, darüber Tapete und Anstrich. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 14

WE Nr. 19

Blick in den Wohn-/Schlafraum. Auf dem Boden ist Parkett verlegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Kunststofffenster haben eine Isolierverglasung aus den 80iger Jahren. Darunter sieht man einen alten Heizkörper. Links (nicht im Bild) führt ein Durchgang zu einer kleinen Küche.

Bild 15

WE Nr. 19

Blick in die kleine Küche. Hinter der Arbeitsplatte befindet sich ein Fliesenspiegel. Der übrige Teil der Wände in der Küche ist tapeziert und gestrichen. Auf dem Boden ist Stäbchenparkett verlegt.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vor-herrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Anga-ben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der übli-chen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersu-chungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Hö-henunterschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung Haus Nr. 25 (siehe auch Grundrisse in den Anlagen):

KG:	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Waschraum, Hausanschlussraum, Aufzug, Tiefgarage.
EG:	Treppenhaus mit Hauseingang. Durchfahrt in Tiefgarage bzw. Innenhof über ab-senkbare Rampe. Flur, Aufzug, SE-Nr. 1-8.
1.OG:	Treppenhaus, Flur, Aufzug. Abstellraum, Lauben-gang, SE-Nr. 11-18.
2.OG:	Treppenhaus, Flur, Aufzug. Abstellraum, Lauben-gang, SE-Nr. 19-28. SE-Nr. 19 (zu bewertende Wohnung): 1 Raum Appartement mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche und Wohn-/Schlafraum.
3.OG:	Treppenhaus, Flur, Aufzug. Abstellraum, SE-Nr. 29-36.
DG:	Treppenhaus, Flur, Aufzug. SE-Nr. 37.

Rohbau:

Umfassungswände:	Betonwände im Keller, 30 cm. Sonst Mauerwerk. 30 cm und 24 cm. Laut Planunterlagen. Vorderfassade mit Verklinkerung, Rückfassade mit Wärmedämmverbundsystem.
Innenwände:	Mauerwerk. 24 cm, 17,5 cm, 11,5 cm. Laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Satteldach im Bereich der Bredowstraße, Walmdach im Bereich der Straße Eickenscheidter Fuhr.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Treppenhaus: Zweiläufige massive Geschosstreppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf. Stufen mit Natursteinbelag.
Fußböden:	Treppenhaus mit Natursteinbelag. Flure größtenteils mit Laminatbelag. Keller mit Estrichbelag.
Wände:	Strukturputz mit Anstrich. Keller mit Anstrich.
Decken:	Treppenhaus mit Putz und Anstrich.
Fenster:	Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster im Keller.
Türen:	Hauseingangstür: Aluminium mit verglastem Seitenelementen, Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge. Türen zu den Kellerräumen aus Stahl in Stahlzarge.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um eine drei- bis viergeschossige Wohneigentumsanlage mit insgesamt 37 Wohnungseigentumen und 12 Teileigentumen (Tiefgarageneinstellplätze). Das als Eckgebäude ausgeführte Wohnhaus wurde 1967 als Büro- und Wohngebäude errichtet und in den 80iger Jahren zu einem reinen Wohngebäude mit überwiegend Kleinwohnungen umgebaut und in Eigentumswohnungen bzw. Teileigentume umgewandelt. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Instandhaltungsarbeiten werden laufend durchgeführt.

Die Vorderfassade hat überwiegend eine Verklinkerung. Der Sockelbereich ist glatt verputzt. Hier zeigen sich kleinere Abplatzungen, die nach Aussage des Hausmeisters auf Urinrückstände der vorbeilaufenden Hunde herrührt. Die Fensteranlagen an der linken Fassade haben bodenständige Fensteranlagen mit feststehenden Kunststoffelementen als Brüstung. Über dem Hauseingang wurde ein Erker vom 1. bis 3. Obergeschoss errichtet.

Die Rückfassade zum Innenhof hat ein Wärmedämmverbundsystem mit glattem Putz. Hier zeigen sich Verfleckungen und Laufspuren an den Fensterbänken aufgrund eines nicht fachgerechten Einbaus. Mittelfristig muss hier ein neuer Anstrich erfolgen und die Fensterbankkonstruktion korrigiert werden.

Auf dem Dach wurden Zementdachpfannen verlegt. Das Dach ist in dem linken dreigeschossigen Gebäudeteil als Satteldach ausgeführt, im rechten viergeschossigen Teil als Walmdach. Die Kamine sind teils in Sichtmauerwerk erstellt, teils haben sie eine Faserzementplattenverkleidung. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Balkone sind in dem Gebäude nicht vorhanden.

Die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit einem großen Glaselement. Links und rechts befindet sich jeweils ein weiteres feststehendes Seitenelement aus Aluminium mit Glaselement. Die breiten Seitenwände sind mit Natursteinplatten verkleidet. Hier ist auch die Klingelanlage integriert.

Der Eingangsbereich ist ansprechend und hochwertig aus dem Baujahr ausgeführt. Der Boden hat einen Natursteinplattenbelag. Ebenso die einläufige massive fünfstufige Treppe, welche in das weiter hinten und höher liegende Treppenhaus führt. Der Zugang ist somit nicht barrierefrei. Die Wände sind mit Aluminiumplatten verkleidet. Im linken Bereich ist hier die Briefkastenanlage integriert.

Das Treppenhaus hat eine zweiläufige massive Treppe mit Natursteinplatten auf dem Boden sowie ein Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Der Aufzug führt vom EG bis ins 3. OG. Der Flur im linken Gebäudeteil ist als Laubengang ausgeführt und ist zum Innenhof ausgerichtet. Teilweise ist er geschlossen und mit Fenstern ausgestattet. Der Flur im rechten Gebäudeteil hat einen PVC-Belag. Die Wände sind hier verputzt und gestrichen. Insgesamt zeigen sich hier im Treppenhaus und in den Fluren leichte Verfleckun-

gen und Abplatzungen. Laut Aussage des Hausmeisters wird das Treppenhaus demnächst komplett gestrichen und die Schadstellen ausgebessert.

Über eine einläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinplattenbelag gelangt man in den Kellerbereich. Die Wände sind hier unverputzt und gestrichen. Dort befindet sich neben der Tiefgarage nur eine Waschküche, der Heizungsraum sowie ein Abstellraum. In der kleinen Waschküche stehen auf einem Sockel eine Waschmaschine und ein Trockner. Diese können gegen ein Entgelt genutzt werden. Die Wände sind hier ca. 1,5 m hoch gefliest, ebenso der Boden.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Gaszentralheizung aus den 80iger Jahren. Es handelt sich hier um eine über 30 Jahre alte Anlage, bei der es sich voraussichtlich nicht um eine Brennwert- oder Niedertemperaturanlage handelt. In diesem Fall ist die Anlage gemäß GEG auszutauschen.

Laut Aussage des Hausmeisters und der Hausverwaltung ist beschlossen, die Abwasser- und Steigleitungen auszutauschen. Diese Kosten sollen sich auf mind. 150.000 € belaufen.

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung betrug die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 ca. 225.000 €.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

Gemäß GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist.

Ein Energieausweis liegt vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 142 Kwh/m²*a.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 19

Lage des Sondereigentums:	2. Obergeschoss, Ausrichtung zum Innenhof.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Ein 1-Zimmer-Appartement mit ca. 21 m ² Wohnfläche. Flur mit Zugang zu Abstellraum, Badezimmer und Wohn-/Schlafraum. Vom Wohn-/Schlafraum Zugang zu kleiner Küche.
Fußböden:	Parkett im Flur, Abstellraum, Küche und Wohn-/Schlafraum. Fliesenbelag im Bad.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. Fliesenspiegel in der Küche. Wände im Bad ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz, Tapete und Anstrich.

Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge mit Spion, Innentüren: Holztüren in Holzzargen, zum Wohnzimmer Holztür mit Glasausfachung.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung. Gegensprechanlage.
San. Einrichtungen:	Bad: Ausstattung mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.
Baulicher Zustand.	<p>Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wände müssen neu tapeziert bzw. gestrichen werden. Auch die Türzargen in unterschiedlichen Farben sind renovierungsbedürftig. Das Parkett im Wohn-/Schlafraum ist abgenutzt und muss erneuert bzw. aufgearbeitet werden.</p> <p>Zur Ermittlung der Wertminderung dieses Umstandes dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen.</p> <p>Für die anfallenden Renovierungskosten wird mit wertorientierten Kosten in Höhe von ca. 3.000,00 € gerechnet (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln am Sondereigentum).</p>

Außenanlagen:

Außenanlagen sind nicht vorhanden. Das Grundstück ist im Kellerbereich komplett überbaut. Im Erdgeschoss ist der Keller der Tiefgarage mit einer Betondecke und Asphaltbeschichtung versehen. Er wird über eine Abfahrt im linken Gebäudeteil erschlossen. Der nicht weiter bebaute Bereich über der Tiefgarage (Innenhof) sollte als Garagenstellplatz dienen. Zu den Nachbargrundstücken ist er durch eine ca. 2 m hohe Mauer mit Abdeckung eingefriedet. Aufgrund der fehlenden Privatsphäre durch die geringen Brüstungshöhen der angrenzenden Fenster wurde der Innenhof gesperrt und wird nicht genutzt. Die Zufahrt erfolgt über eine absenkbare Rampe im Bereich der Abfahrt zur Tiefgarage.

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund durchgeführter Modernisierungen: rd. 30 Jahre

2.3 Massen und Flächen

SE Nr. 19	Flur	(1,05 m x 1,71 m)		1,80 m ²	1,80 m ²
	Bad	(1,14 m x 2,21 m)	=	2,52 m ²	2,52 m ²
	Abstellraum	(1,15 m x 0,83 m)	=	0,95 m ²	0,95 m ²
	Küche	(1,01 m x 1,37 m)	=	1,38 m ²	1,38 m ²
	Wohn-/Schlafraum	(2,84 m x 4,24 m)	=	12,04 m ²	14,17 m ²
		(0,95 m x 2,02 m)	=	1,92 m ²	
		(0,46 m x 0,46 m)	=	0,21 m ²	
					20,83 m ²
					21,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWert V).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2019. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird sowohl eine Ertrags- als auch Vergleichswertermittlung in diesem Gutachten getätigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

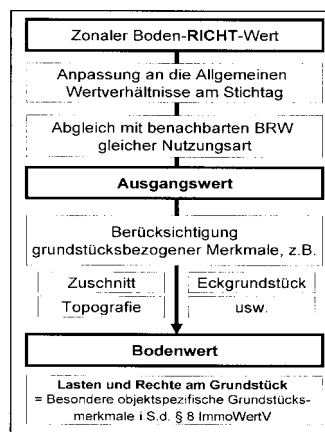
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17737 in Essen, *Bredowstraße*, beträgt zum Stichtag 01.01.2022: **430,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W Grundstück für Wohnungsbau
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-VIII
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1.1.2022 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 26.04.2022 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine Steigerung von 5,00 %/Jahr.

Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 1.1.2022 zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2022 eine Erhöhung um $\frac{3}{12} * 5,00 \% = \text{rd. } 1,25 \%$ nach oben.

$$430 \text{ €/m}^2 * 1,0125 = 435,0 \text{ €/m}^2$$

rd. 435 €/m²

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte zwischen 370 und 470 €/m². Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **435,00 €/m²** ausgegangen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 26.04.2022 wie folgt geschätzt:

$$526 \text{ m}^2 * 435 \text{ €/m}^2 = 228.810,00 \text{ €,} \quad \text{rd. } \mathbf{229.000,00 \text{ €}}$$

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 19:

$$\text{SE Nr. 19} \quad 229.000,00 \text{ €} \times 16,00 / 1.000 = 3.664,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{3.700,00 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Esens vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022:

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 06.2016). Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i. d. R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.</p>

Gesamtnutzungsdauer	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 06.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.</p>
Bodenwert	<p>Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).</p>

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. In Abweichung zum vom GAA verwendeten Modell sind nachfolgend die marktüblichen Erträge anhand der vorliegenden Mietpreisspiegel zu ermitteln.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung,

Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baul. und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für vermietete Wohnungen in Essen bei 2,2 % bei einer Standardabweichung von 1,8, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen einen Abschlag bis zu 0,5 Prozentpunkten rechtfertigen. Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine einfache Lage. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit **2,5 %** für das Wohnungseigentum ermittelt (Einfache bis mittlere Lage).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere

Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **30 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 19

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden. Die Wohnung ist vermietet.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag ist der Mietspiegel vom 01.08.2020 heranzuziehen (zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im selben Modell).

Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis.

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1967): **6,52 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 2) * 0,94

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 19 mit 21 m² * 1,16

Einfluss der Art und Ausstattung gem. Tabelle 4 mit Punkt 9 (Bodenbeläge, tlw. Modernisierung, gute Aufteilung, Aufzug) * 1,24

SE Nr. 19 $6,52 \text{ €/m}^2 * 0,94 * 1,16 * 1,24 = 8,82 \text{ €/m}^2$ rd. 8,80 €/m²

Prüfung der Nachhaltigkeit, sowie Abweichungen von der ortsüblich erzielbaren Miete:

Die Nettokaltmiete beträgt laut Angaben des Mieters ca. 190 €/Monat.

Diese liegt im Bereich der ortsüblichen Miete. Es wird von der ortsüblichen Miete gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV ausgegangen.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

SE Nr. 19 Wohnung 21,00m² 8,80 €/m² 184,80 €/Monat 2.217,60 €/Jahr

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 2.217,60 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:	
357,00 € / Wohneinheit	357,00 €
Instandhaltungsaufwendungen:	
11,70 € / m ² Wohn- und Nutzfläche	
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
sowie eigener Erfahrungswerte bei:	
21,00 m ²	245,70 €
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
2,0 % der wohnbaulichen Erträge	
Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	<u>44,35 €</u>
	647,05 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 647,05 €

Jährlicher Reinertrag 1.570,55 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,50 % * 3.700,00 € - 92,50 €

Ertrag der baulichen Anlagen 1.478,05 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

Vervielfältiger * 20,93

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer

2,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 30.935,54 €

Bodenwert + 3.700,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums 34.635,54 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert 34.635,54 €

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten

am Sondereigentum, siehe Seite 24 - 3.000,00 €

31.635,54 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 19:

rd. 32.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 25 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

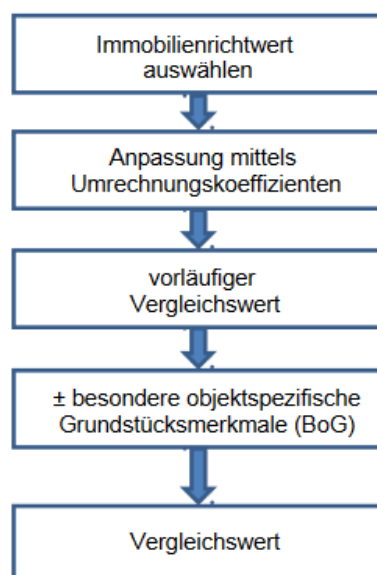
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2019 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

Allgemeines

Immobilienrichtwerte (IRW) sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die Lage typisches „Normobjekt“.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach §20 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat die Immobilienrichtwerte aus ca. 5.350 Kaufpreisen der Jahre 2009 bis 2018 als durchschnittliche Lagewerte für Eigentumswohnungen zum 01.01.2019 abgeleitet. Verwendet wurden die Kaufpreise von weiterverkauften Eigentumswohnungen mit einem Alter ab 4 Jahren und einer Wohnfläche von mindestens 20 m². Die zugrunde gelegten objektbezogenen Daten wurden aus den Kaufverträgen bzw. aus den Erwerberangaben entnommen. Diese Kaufpreise wurden einer Kaufpreisanalyse unterzogen.

Neben dem Kaufzeitpunkt wirken sich die nachfolgend aufgeführten Einflussgrößen auf den Kaufpreis aus:

- Tatsächliches Gebäudealter
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Lageklasse
- Terrasse/Balkon
- Garage/Stellplatz
- Vermietungssituation
- Geschosslage
- Ausstattung

Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufpreiszeitpunkt wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt worden sind.

Immobilienrichtwerte gelten für fiktive Immobilien mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertebereiche anzuwenden.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Die zeitliche Anpassung erfolgt gemäß Preisindex Gutachterausschuss Essen, siehe die folgende Grafik:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2011	100	2017	124
2006	106	2012	104	2018	135
2007	105	2013	110	2019	148
2008	99	2014	109	2020	168
2009	99	2015	110	2021	201
2010	100	2016	115		

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Aus dem Preisindex ergibt sich eine Steigerung im Jahr 2019 von rd. 10% und 2020 von rd. 13,5 %, 2021 von rd. 20 %. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich eine Anpassung von: rd. 45 %.

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 10135, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Südostviertel
Wohnlage	mittel - gut
Immobilienrichtwertnummer	10023
Immobilienrichtwert	970 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Ausstattungsstufe	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1963
Wohnfläche	65 m ²
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	10-13
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden alle wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 19

Immobilienrichtwert			970,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Steigerung=
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	26.04.2022	45,00%
			rd. 1410,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1963	1972	1,023
Wohnfläche	65,00 m ²	21,00 m ²	0,857
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	10-13 WE	ab 17 WE	0,904
Lageklasse	mittel	mittel	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	aufgrund der Größe der Wohnung unberücksichtigt	1,000
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	nicht vermietet	vermietet	0,917
Geschosslage	alle OG, DG	alle OG, DG	1,000
Ausstattung	mittel (98-100 Punkte)	114 Punkte	1,419
Vorläufiger Vergleichswert			1454,10 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"		Appartement mit guter Aufteilung	1,10
Angepasster Vergleichswert			rd. 1600,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		21,00 m ²	33.600,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			-3.000,00 €
Vergleichswert			30.600,00 € 31.000,00 €

3.5 Verkehrswert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 19

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 31.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 32.000,00 Euro ermittelt. .

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Vergleichswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Ertragswertverfahrens (hier insbesondere die Liegenschaftszinsspanne). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **31.000,00 €**.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Eckhaus einer geschlossenen Bebauung. Die Aufteilung erfolgte mit insgesamt 37 Wohneigentumen und 12 Teileigentumen (Tiefgarageneinstellplätze).

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 19 liegt im 2. Obergeschoss mit Blick in Richtung Innenhof.

Die Größe der Wohnung wurde mit rd. 21 m² ermittelt und hat eine Aufteilung mit Flur, Abstellraum, Bad, Wohn-/Schlafraum und kleiner Küche. Sie ist vermietet.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Bodenbeläge sind abgenutzt und müssen erneuert bzw. aufgearbeitet werden. Auch die Wände in der Wohnung müssen neu tapeziert bzw. gestrichen werden.

Der Verkehrswert für 16 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und Tiefgarage bebaute Grundstück in 45359 Essen, Bredowstraße 2, Gemarkung Essen, Flur 22, Flurstück 357, Wohnungsgrundbuch von Essen, Blatt 6640, verbunden mit dem Wohnungseigentum **Nr. 19** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 26.04.2022 mit

rd. 31.000,00 Euro

In Worten: Einunddreißigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 21 m²:1.476 €/ m² Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus in Höhe von ca. 3.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 34.000,00 € (= rd. 1.619 €/ m² Nutzfläche).

Mülheim a.d. Ruhr, den 28.06.2022

Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Epidemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BANz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BANz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

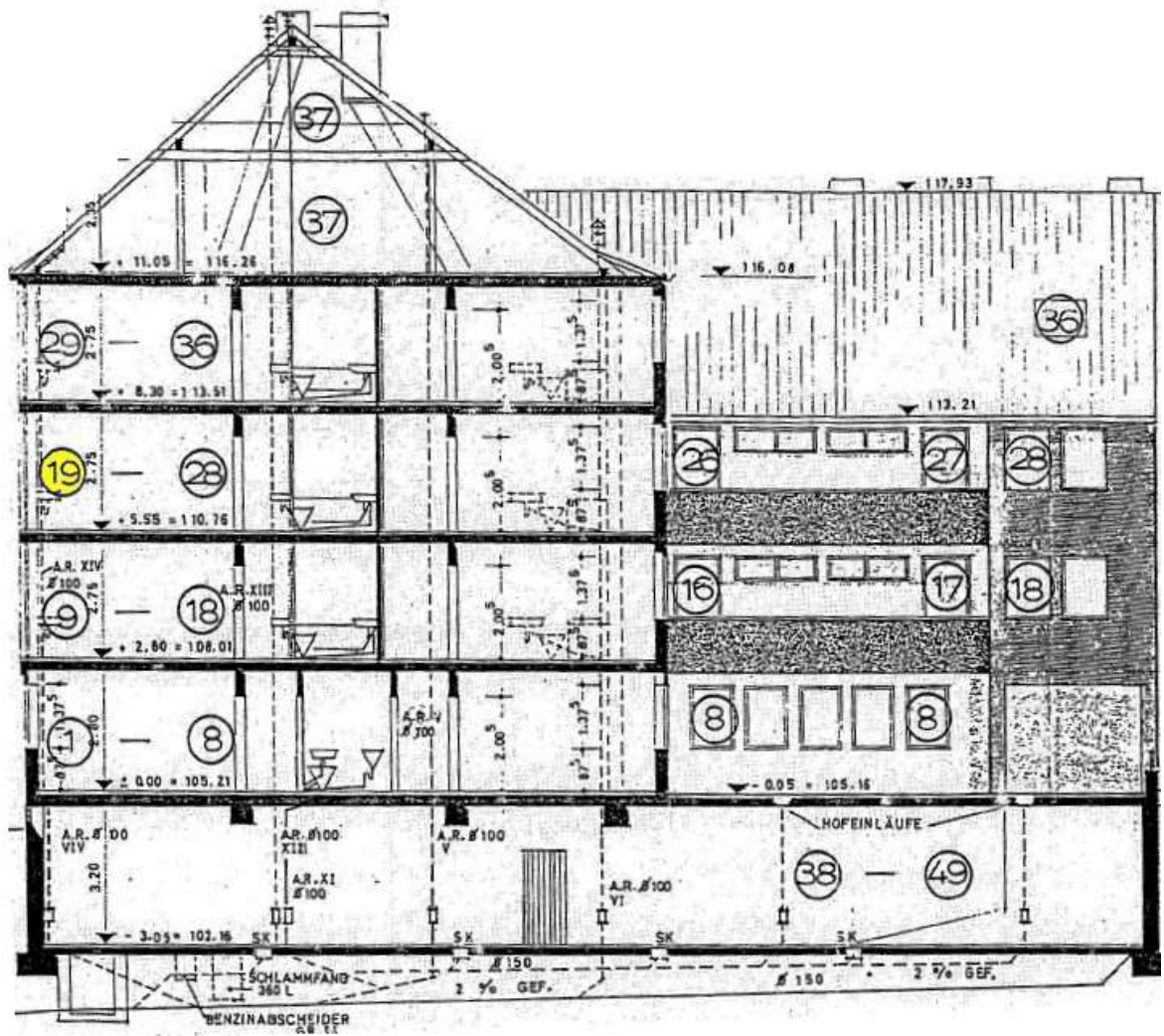
II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.



Schnitt

Anlage3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.